

## Bebauungsplan Nr. 130 "Kemptener Straße 56" | Abwägungstabelle

### 1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanvorentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 29.03.2022 fand in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging zum Entwurf mit Stand vom 29.03.2022 eine Stellungnahme ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Bürger Schreiben vom 19.05.2022	<p>Zum Geltungsbereich: Der Geltungsbereich ist viel zu eng bemessen. Obwohl immer wieder auf einen Rahmenplan verwiesen wird, kann die Beschränkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf eineinhalb Grundstücke, die in diesem Kreuzungsbereich zu regelnden baulichen und verkehrstechnischen Konflikte nicht zukunftsorientiert lösen.</p> <p>Die Einbeziehung der Grundstücke Fl.-Nr. 27 und 34, Gem. Reutin in den Geltungsbereich würden die Voraussetzungen für die Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich erweitern und z.B. durch Verschiebung des Neubaus den erforderlichen Platz für einen Kreisell schaffen. Diese Planung war offensichtlich</p>	<p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Vorhaben der IVG, im Planbereich ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbenutzung im EG zu realisieren. Zudem soll im Bereich der Reutiner Straße ein Gehweg festgesetzt werden, wofür die IVG einen Teil ihres Grundstückes abtritt. Insgesamt kann dem Straßenraum so im Vergleich zur Ist-Situation mehr Fläche eingeräumt werden.</p> <p>Allein die Besitzverhältnisse bzgl. der angesprochenen Grundstücke erlauben eine solche Planung nicht, da sich Fl.-Nr. 34 und 27 weder im Besitz der Stadt Lindau, noch im Besitz der IVG befinden. Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 27 ist darüber hinaus bereits eine Neubebauung in Umsetzung. Die</p>	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>von Anfang an auf die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes anstelle des vorhandenen zweigeschossigen Eckhauses auf dem Grundstück Kemptener Straße 56 ausgerichtet.</p> <p>Zur Zielsetzung: Die unter allgemeiner Zielsetzung angeführte Bereitstellung von Wohnraum in Lindau im Rahmen einer Nachverdichtung lässt sich wohl am wenigsten an einer Stelle umsetzen, an der laut Stellungnahme der dafür</p>	<p>Verschiebung des Baukörpers ist somit keine Option. Eine Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich wurde in der vorliegenden Planung durch das Abtreten von 178 m² Grundstücksfläche und die Errichtung eines Gehweges und einer Fahrspur für Fahrräder (s. o.) berücksichtigt. Die Baukubatur entspricht den im Rahmenplan vorgeschlagenen Höhen.</p> <p>Tatsächlich war bereits im Rahmenplan ein zum Platzraum giebelständiger IV + D – geschossiger Baukörper vorgesehen. Auch für den Platzraum der Köchlin-Kreuzung beinhaltet der Rahmenplan Zielsetzungen, die keinen Kreisel beinhalten. Zuständig für die Kemptener Straße (Bundesstraße) ist darüber hinaus das Staatliche Bauamt. Dieses hat sich in der Vergangenheit gegen einen Kreisel ausgesprochen, bzw. hätte diesen nur bewilligt, wenn er einen Durchmesser von 35 m hätte, was schon an der Situierung der sich hier noch befindlichen Bestandsgebäude scheitert.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Lindau ist der Bereich als Mischgebietsfläche dargestellt, dieser Zielformulierung entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen. Entlang der B12, wo im Planbereich Tempo 50 gilt, sind innerhalb</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>zuständigen Immissionsbehörde vom 10.01.2022 sämtliche für Wohnnutzung zu beachtenden Orientierungswerte erheblich überschritten werden.</p> <p>Die an allen Gebäudeseiten einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen erfordern deshalb umfangreiche zusätzliche Aufwendungen (z.B. schallgedämpfte mechanische Lüftung, da keine kippbaren Fenster, Öffnung nur zu Reinigungszwecken erlaubt, nur verglaste Loggien, etc.), um den Wohnwert der vorgesehenen 15 Wohnungen einigermaßen abzusichern.</p> <p>Ferner fehlen jegliche Freiflächen für die Mieter (Kinderspielplatz?). Dies bedeutet, abgesehen von den damit verbundenen Mehrkosten, die Schaffung von Wohnraum um jeden Preis. Eine derartige Entwicklung hat mit Stadtplanung nichts mehr zu tun und ist deshalb wegen fehlender Rücksichtnahme auf die Interessen zukünftiger Mieter abzulehnen.</p> <p>Zu Verkehrsplanung: Grund für eine derartige Fehlentwicklung ist die offensichtlich nicht ausreichend erfasste Tatsache, dass sich hier zwei innerstädtische Hauptverkehrsverbindungen kreuzen. Von Norden kommend nimmt die Kemptener Straße (B12) den einfließenden Verkehr auf und leitet ihn bis zum Berliner Platz samt neuem Bahnhof. Von</p>	<p>der Stadt Lindau oftmals Wohnnutzungen zu finden. Technisch können die immissionschutzfachlichen Herausforderungen überwunden werden (vgl. gutachterliche Prüfung und Festsetzungen). Dass die Fläche nun zugunsten der Bereitstellung von Wohnraum besser genutzt wird als im Bestand kann als ein klassischer Fall von Nachverdichtung angesehen werden. Insbesondere die Aufstockung der Geschossigkeiten und damit die Schonung der Ressource Fläche sind ein beispielhafter Planungsansatz der Stadtplanung.</p> <p>Eine Regelung bzgl. Kinderspielplatz wird im Durchführungsvertrag getroffen (Ablöse), zudem befindet sich im Bereich des Köchlinweiher ein Spielplatz. Freiflächen sind somit in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Zusätzlich erfolgt eine Aufwertung des Außenbereichs durch Baumpflanzungen und Sitzmöglichkeiten, was ebenfalls eine Aufwertung der Ist-Situation darstellt.</p> <p>Zur Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung des Verkehrsingenieurbüros Besch und Partner erstellt. Die gesamtäumliche zunehmende Verkehrsbelastung ist eine übergeordnete Herausforderung der Stadtplanung und kann nicht ausschließlich mit vorliegender Planung gelöst werden.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Westen kommend verbindet die Reutiner Straße als wichtiger innerstädtischer Hauptverteiler die Stadtteile Aeschach und Reutin.</p> <p>Gerade durch die bisherige Lage des bestehenden und annähernd an gleicher Stelle neu zu errichtenden Gebäudes ist ein ungehinderter Verkehrsfluss über die Kreuzung nicht umsetzbar gewesen und auch in Zukunft nicht mehr möglich. Deshalb ist es völlig unverständlich, dass im Zuge der städtebaulichen Untersuchungen zum Rahmenplan über die zukünftige Randbebauung um den Kreuzungsbereich herum die Ausbildung eines Verkehrskreisels nicht mit untersucht wurde. Die nachvollziehbare Weigerung des nur für die B 12 zuständigen Staatlichen Bauamtes in Kempten kann nicht dazu führen, dass eine derartige alternative Lösung von Seiten der Stadt nicht untersucht wird. Hier wäre die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich, das u.a. auch die Funktionsfähigkeit eines Kreisels untersucht. Der im Westen gelegene Doppelkreis im Ortsteil Aeschach erfüllt seit den neunziger Jahren ohne Störungen und Klagen der Anwohner eine ähnliche Verteilerfunktion. Auch seine Umsetzbarkeit wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft und mit der vorhandenen städtebaulichen Situation abgestimmt.</p> <p>Zu Stadtgestaltung und Denkmalschutz: Wie wenig diese Themen in der Stadt Lindau noch eine Rolle spielen zeigt u.a. die Ignorierung der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und das völlige Fehlen der des Stadtheimatspflegers. Wenn sich</p>	<p>Dennoch wird den gesamträumlichen Herausforderungen durch ein nachhaltiges Mobilitätskonzept begegnet.</p> <p>Durch die Planung entsteht ein Baukörper, der mit seiner nördlichen Kante, verglichen mit dem Bestandsgebäude um mindestens 3,70 m nach Süden zurückversetzt ist. So kann ein Straßenraum entstehen, der an dieser Stelle einen 2,50 m breiten Gehweg und eine Fahrradspur beinhaltet. Hierfür tritt die IVG ca. 178 m² Grundstücksfläche ab.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wurde nicht ignoriert, sondern berücksichtigt und sorgfältig abgewogen. (vgl, Abwägung der Stellungnahmen</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>schon die Vorgängerin resignierend nicht mehr zu derartigen Vorhaben geäußert hat so vermisse ich in diesem Verfahren die Stellungnahme des kürzlich neu bestimmten Nachfolgers.</p> <p>Fazit: Die oben beschriebenen Defizite erfordern eine Überarbeitung dieses Entwurfs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Durchsetzung des damit beabsichtigten Neubaus hält m.E. der in einem Bebauungsplanverfahren notwendigen objektiven Abwägung privater und öffentlicher Belange nicht stand. Seine Realisierung würde die Festschreibung eines städtebaulichen Missstandes auf Jahrzehnte bedeuten.</p>	<p>aus der frühzeitigen Beteiligung und Punkt 5.9 in der Begründung).</p> <p>Der/die Heimatpfleger*in wurde beteiligt.</p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ liegt ein sorgfältig aufgestellter Rahmenplan zugrunde, der mit dem vorliegenden Vorhaben in einem Teilbereich umgesetzt wird. Auf Ebene des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen die privaten und öffentlichen Belange beachtet und entsprechend untereinander abgewogen. Ein Abwägungsdefizit ist aus fachlicher Sicht nicht erkennbar.</p>	

## **2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Unterlagen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 13.04.2022 an insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

### Keine Stellungnahmen:

- Regierung von Schwaben – Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz
- Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Lindau – Bauamt
- Landratsamt Lindau – Bodenschutz
- Landratsamt Lindau – Wasserrecht
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Technisches Hilfswerk
- Bayerisches Rotes Kreuz
- Landespolizeiinspektion
- Telekommunikation Lindau (B) GmbH
- Zweckverband für Abfallwirtschaft
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden
- Wasserwirtschaftsamt Kempten
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Pfarrgemeinde St. Verena
- Pfarrgemeinde St. Josef
- Kreishandwerkerschaft
- Stadtheimatpflegerin
- Kreisbrandrat

### Ohne Einwendungen:

- Regierung von Schwaben; Schreiben vom 22.04.2022
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 16.05.2022
- Landratsamt Lindau – Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 13.05.2022
- Terranets; Schreiben vom 25.04.2022

- Stadtwerke Lindau; Schreiben vom 20.04.2022
- IHK Lindau; Schreiben vom 12.05.2022
- Stadt Lindau – Bauordnung und Bauverwaltung; Schreiben vom 17.11.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 08.12.2021 (mit Hinweisen zu den betriebseigenen Anlagen)

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
2.3	<b>Landratsamt Lindau – SG Immissions-schutz</b> , Schrei-ben vom 17.05.2022	<p>Zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde be-reits im Schreiben vom 10.01.2022 aus immissions-schutztechnischer Sicht Stellung genommen. Die darin vorgeschlagenen Änderungen wurden nur teilweise be-rücksichtigt. In der folgenden Ausführung wird auf die Ziffern der Stellungnahme vom 10.01.2022 Bezug ge-nommen.</p> <p><i>Zu 3.1: Vorlage der Verkehrsprognose des Büro Besch und Partner</i></p> <p>Die Prognosedaten des Büro Besch und Partner wur-den mit Email vom 07.02.2022 vorgelegt.</p> <p><i>Zu 3.2: Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV und korrekte Benennung in der Legende</i></p> <p>Das korrekte Planzeichen wurde im zeichnerischen Teil ergänzt. Die Bezeichnung in der Legende ist jedoch weiterhin fehlerhaft. In der Legende wird jedoch wieder auf den passiven Schallschutz nach Ziffer 5 verwiesen.</p>	<p>Nur Zusammenfassung, keine Anregung.</p> <p>Nur Zusammenfassung, keine Anregung.</p> <p>Wird redaktionell ergänzt.</p>	<p>Der Bebauungs-planentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdi-gung ergänzt</p>

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung ergänzt



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>liegenden Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur im Gebäudeinnern durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Die durch die passiven Schallschutzmaßnahmen angestrebten Innenpegel von 40 dB(A) für Wohnräume und 30 dB(A) für Schlafräume sind jedoch nur dann eingehalten, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Durch die Forderung der abschließbaren Fenstergriffe soll dies sichergestellt werden. Darüber hinaus soll aber auch dem späteren Bewohner verdeutlicht werden, dass dieses Fenster nicht für eine Dauerlüftung geeignet ist und er sich bei geöffneten Fenstern schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzt. Es ist davon auszugehen, dass in Mietverträgen nicht auf diesen Sachverhalt hingewiesen wird und damit technische Lösungen erforderlich sind. Im Brandfall können Fenster eingeschlagen werden.</p> <p><i>4.1.5: Vorlage eines Nachweises der Pegelminderung der Verglasung</i></p> <p>Die geforderte Ergänzung wurde übernommen</p> <p><i>4.1.6: Geschlossene Ausführung der Brüstungen der Terrassen im Dachgeschoss</i></p> <p>Festsetzung wurde übernommen <i>4.2 bis 4.2.4 bleiben unverändert</i></p> <p><i>4.2.5: Ausführung der Fahrwege zu Tiefgarage und Stellplätzen mit ebener Oberfläche</i></p>	<p>Nur Zusammenfassung, keine Anregung.</p> <p>Nur Zusammenfassung, keine Anregung.</p> <p>Nur Zusammenfassung, keine Anregung.</p> <p>Die Anregung wird grundsätzlich für sinnvoll erachtet, da eine Oberfläche aus Pflastersteinen zu erhöhen</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Formulierungsvorschlag wurde nicht übernommen. Es sollen lediglich Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke vermieden werden.</p> <p><i>4.3.1: Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf den Tagzeitraum</i></p> <p>Die Festsetzung wird nicht übernommen.</p> <p>Neben den Lärmimmissionen der gewerblichen Nutzung im Gebäude ist dem Gewerbe auch der Parkverkehr auf den zugehörigen Parkplätzen zuzuordnen. Da der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss nur die oberirdischen Parkplätze zur Verfügung stehen und diese bei einer gewerblichen Nutzung während der Nachtzeit sowohl zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes als auch des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm an der Umgebungsbebauung führen, stehen den gewerblichen Nutzungen nachts keine Stellplätze zur Verfügung. Da nach der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau jedoch auch gewerbliche Nutzungen Stellplätze nachweisen müssen, ist die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes durch eine Festsetzung auf den Tagzeitraum zu begrenzen.</p> <p><i>4.3.2: Ableitung geruchsintensiver Abluft über Dach</i></p>	<p>Lärmemissionen führt. Die Zunahme der Gesamtbelastung an den einzelnen Immissionsorten beträgt aber in der Regel ca. 0,5 dB(A) oder weniger da im vorliegenden Fall die Fahrwege gegenüber den Schallemissionen der Parkflächen von untergeordneter Bedeutung sind.</p> <p>4.3.1: In Abstimmung mit dem LRA kann von einer Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf die Tagzeit abgesehen werden, wenn die gewerbliche Nutzung der oberirdischen Parkflächen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Dies kann durch eine entsprechende Festsetzung erfolgen. Dies wird als sinnvoll angesehen und sollte so festgesetzt werden. Zusätzlich fordert das LRA, dass per Festsetzung zu regeln ist, dass für die zukünftige gewerbliche Nutzung ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Dies wird als sinnvoll angesehen und sollte so festgesetzt werden.</p> <p>Nur Zusammenfassung, keine Anregung.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung ergänzt</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Festsetzung wurde übernommen.  <i>4.4 und 4.4.1: Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen</i></p> <p>Der Festsetzungsvorschlag wurde nur als Hinweis übernommen und als Empfehlung formuliert.</p> <p>Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind <u>schädliche Umwelteinwirkungen</u> im Sinne dieses Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. <u>Immissionen</u> im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, ... einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, <b>Licht</b>, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Demzufolge handelt es sich bei Lichtimmissionen ebenso um Immissionen, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können wie Geräusche oder Luftverunreinigungen. Nach den LAI Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen ist bereits nach einer Blenddauer von mind. 30 min am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr von einer erheblichen Belästigung auszugehen.</p> <p>Es ist deshalb fachlich nicht korrekt, dass die Maßnahmen gegen Lärmimmissionen und luftverunreinigende Immissionen als Festsetzung, die Maßnahmen gegen</p>	<p>Die PV wird in die Dachfläche integriert, spiegelnde bzw. glänzend reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Lärmimmissionen sind im Gegensatz zu Lichtimmissionen kontinuierliche Belastungen, die über ein Gutachten geprüft werden und zu denen auch Festsetzungen getroffen werden müssen.</p> <p>Auszug LAI:  <i>„Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung (wie in den Abbildungen 2 bis 4 dargestellt) schon im Vorfeld ausklammern“</i></p> <p>Im Süden wären Immissionsorte (IO) nur bei PV-Fassaden relevant, da die Sonne, selbst im Zenit stehend, vom Satteldach maximal waagrecht reflektiert wird (Eintrittswinkel = Austrittswinkel) und das Gebäude einen Hochpunkt in der Umgebung darstellt. Auch der Norden ist irrelevant, da die Sonne nie im Norden steht. Somit können nur östliche und westliche IO relevant sein. Da auch hier keine Gebäude höher als das geplante bestehen, sind auch hier keine relevanten IO gegeben.</p> <p>Da keine relevanten IO gegeben sind, ist auch kein Erfordernis für ein Gutachten gegeben. Deshalb ist es ausreichend, auf die LAI hinzuweisen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Lichtimmissionen jedoch nur als Hinweis aufgenommen werden.</p> <p><i>Zu 3.4: Änderungen in der Begründung</i></p> <p><i>7.4.1 und 7.4.4</i></p> <p>Änderungen wurden übernommen.</p> <p><b>7.4.3 Abs. 2 Satz 5 in der Fassung vom 29.03.2022</b>  <i>„Unter Berücksichtigung dieser Angaben, ist vor allem zur Nachtzeit, in der eine rein private Nutzung durch die Anwohner des Gebäudes erfolgt, nur sehr selten von einer Parkbewegung auszugehen“.</i></p> <p>Diese Ausführung ist nichtzutreffend, da die gewerblichen Nutzungen nicht auf den Tagzeitraum begrenzt wurden und damit auch nachts mit Fahrverkehr durch die gewerbliche Nutzung (z.B. Gastronomie) zu rechnen ist.</p> <p><i>7.4.4 letzter Satz in der Fassung vom 29.03.2022</i>  <i>„Die Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen“.</i></p> <p>Auch diese Bewertung geht davon aus, dass nachts nur ein Fahrverkehr durch die Bewohner des Gebäudes erfolgt. Dies ist jedoch aufgrund der fehlenden Festsetzung zur Beschränkung der Betriebszeit der gewerblichen Nutzung auf den Tagzeitraum nicht der Fall. Bei einer Nutzung der oberirdischen Stellplätze durch das</p>	<p>Nur Zusammenfassung, keine Anregung.</p> <p>In Abstimmung mit dem LRA kann von einer Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf die Tagzeit abgesehen werden, wenn die gewerbliche Nutzung der oberirdischen Parkflächen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Dies kann durch eine entsprechende Festsetzung erfolgen.</p> <p>Dies wird als sinnvoll angesehen und sollte so festgesetzt werden.</p> <p>Wenn die gewerbliche Nutzung der Stellplätze wie beschrieben festgesetzt wird, dann ist den Bedenken der Behörde ebenfalls Rechnung getragen und diese sind damit unbegründet.</p> <p>In Abstimmung mit dem LRA kann von einer Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf die Tagzeit abgesehen werden, wenn die gewerbliche Nutzung der oberirdischen Parkflächen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Dies kann durch eine entsprechende Festsetzung erfolgen.</p> <p>Dies wird als sinnvoll angesehen und sollte so festgesetzt werden.</p> <p>Wenn die gewerbliche Nutzung der Stellplätze wie beschrieben festgesetzt wird, dann ist den Bedenken der</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung ergänzt</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Gewerbe ist das Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm einzuhalten. Dies ist bei den oberirdischen Parkplätzen südlich und östlich des Gebäudes, nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 26.04.2021, jedoch nicht der Fall.</p> <p><b>1. Beurteilung</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ in der Fassung vom 29.03.2022 Bedenken. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn im weiteren Verfahren die nachstehenden Maßgaben berücksichtigt werden:</p> <p>2.1. Das Planzeichen nach Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV ist in der Legende als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ zu benennen.</p> <p>2.2. In Nr. 4.1 des Textteils zum Bebauungsplan ist folgende Festsetzung aufzunehmen: „Alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. Fensterrahmen mit</p>	<p>Behörde ebenfalls Rechnung getragen und diese sind damit unbegründet.</p> <p>Wird redaktionell ergänzt</p> <p>Wird redaktionell ergänzt</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung ergänzt</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung ergänzt</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage, Einzellüfter) auszustatten“.</p> <p>2.3. In Nr. 4.1 des Textteils zum Bebauungsplan ist folgende Festsetzung aufzunehmen:</p> <p>„Alle Fensteröffnungen schützenswerter Räume im Sinne der DIN 4109 sind so auszuführen, dass sie nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können (z.B. abschließbare Fenstergriffe). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die zurückversetzten Türen, die in die Loggien bzw. Terrassen auf der Südseite des Gebäudes führen.“</p> <p>2.4. In Nr. 4.3 des Textteils zum Bebauungsplan ist folgende Festsetzung aufzunehmen:</p> <p>„Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu begrenzen.“</p> <p>Der Hinweis in Nr. 2.2 zu den Lichtimmissionen der PV-Anlage ist wie folgt als Festsetzung in Nr. 4 des Textteils aufzunehmen:</p> <p>„Die Solaranlagen auf dem Dach des Gebäudes sind so zu installieren und zu betreiben, dass an den schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109 der beste-</p>	<p>Anregung wird als sinnvoll erachtet und der Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt.</p> <p>In Abstimmung mit dem LRA kann von einer Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf die Tagzeit abgesehen werden, wenn die gewerbliche Nutzung der oberirdischen Parkflächen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Dies kann durch eine entsprechende Festsetzung erfolgen.</p> <p>Dies wird als sinnvoll angesehen und sollte so festgesetzt werden.</p> <p>Zusätzlich fordert das LRA, dass per Festsetzung zu regeln ist, dass für die zukünftige gewerbliche Nutzung ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.</p> <p>Dies wird als sinnvoll angesehen und sollte so festgesetzt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung ergänzt</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>henden und bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 08.10.2012.</p> <p>2.5. Bei begründeten Beschwerden aus der Nachbarschaft ist durch ein lichttechnisches Gutachten nachzuweisen, dass keine erhebliche Belästigung durch Blendung gemäß Anhang 2 der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 08.10.2012 vorliegt.“</p>	Wird entsprechend der Abwägung nicht festgesetzt.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich
10.0	Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau, (19.05.2022)	<p>Verkehrsanlagen: Die Planung stimmt mit der zuletzt vorgelegten Planung überein. Von daher gibt es keine weiteren Auflagen. Die Ausführungsplanungen der Straßen- und Gehwegflächen sind vor Ausführung mit der Abteilung GT-Projekte abzustimmen und freigeben zu lassen.</p> <p>Erschließung: Die GTL gehen davon aus, dass die Erschließung auf den Vorhabenträger übertragen werden soll. Hinsichtlich der Planung, Durchführung und Kostentragung der notwendigen Erschließungsarbeiten sollte daher ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Bauherrn/Bauträger geschlossen werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Freiflächen</p> <p>Die Anregungen der GTL, die Grünflächen und Baum-quartiere betreffend sind laut Abwägungstabelle bereits in der Planung enthalten, daher keine Einwände der GTL zur bestehenden Freiflächenplanung.</p> <p>Abwasser</p> <p>Es ist zu beachten, dass die anfallenden Wässer aus der Tiefgarage vor Einleitung in den SW-Kanal über ei-nen Koaleszenzabscheider zu führen sind, alternativ wäre eine Verdunstungsrinne ohne Einleitung. Die an-fallenden Oberflächenwässer sollen teilweise versickert werden (hier ist ein Nachweis zu erbringen), bei Einlei-tung in den RW-Kanal ist die max. Einleitungsmenge auf 15l/s x ha zu drosseln oder geeignete Maßnahmen gemäß Nachweis (Retention) zu erbringen. Zur Ermitt-lung der anfallenden Niederschlagsmenge gilt die KOSTRA – DWD 2010R – r5,5. Generell sind alle An-schlussleitungen gegen Rückstau zu sichern, es gilt die aktuelle EWS der Stadt Lindau.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Betrifft die Bauausfüh-rung. Keine Festsetzung im BP notwendig.</p>	<p>Eine Planände-rung ist nicht erfor-derlich</p>
	Feuerwehr Lindau	<p><b>1. Anleiterstelle nordseitig:</b> keine Einwände gegen die Abweichung Anmerkung: evtl. geplante Anpflanzungen sind so zu wählen, dass auch in einigen Jahren noch eine problemlose Anleitung möglich ist.</p> <p><b>2. Anleiterstelle südseitig:</b> Abweichung kann nicht zugestimmt werden:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Anstatt der südseitigen Anleiterstelle wurde nun in Ab-stimmung mit dem Kreisbrandrat und der Stadt Lindau</p>	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Eine parallele Anleiterstelle ist nicht möglich wegen zu geringem Abstand zum Gebäude.</p> <p>Es müssen die angedachten Bäume und Rabatten verkleinert bzw. entfernt werden um eine Aufstellfläche nach der Verordnung zu erhalten.</p> <p>Eine rückwärtsanzufahrende Anleiterstelle ist zu vermeiden.</p>	<p>eine Anleiterung über die Südfassade vom öffentlichen Gehweg entlang der Kemptener Straße im Westen her, aufgenommen. Über diese Aufstellfläche kann auch die mittlere südliche Wohnung im 3. OG erreicht werden. Zudem wird für den primären Rettungsweg das Treppenhaus nun bis ins 2. Dachgeschoss führen, sodass der erste Rettungsweg nicht mehr über die Treppe der Maisonette-Wohnung führt.</p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend der fachlichen Würdigung ergänzt</p>

### 3. Planänderungen

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung müssen Planänderungen und -ergänzungen gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 29.03.2022 vorgenommen werden. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den überarbeiteten Bebauungsplan mit Stand vom 30.11.2022 eingearbeitet:

- Anpassung des Planzeichens „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ in der Zeichenerklärung
- Festsetzung von Lüftungsanlagen für alle Ruheräume
- Festsetzung von Fenstern die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können
- Begrenzung der gewerblichen Nutzung der oberirdischen Stellplätze auf den Tagzeitraum durch Festsetzung
- Festsetzung der Erforderlichkeit eines Baugenehmigungsverfahrens für zukünftige gewerbliche Nutzung
- Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzgl. der Ausführung eines Treppenhauses, das bis ins zweite DG führt
- Aufnahme einer westlichen Anleiterstelle im beigefügte Brandschutzkonzept